



**Textliche Festsetzung**

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Firsthöhe wird wie folgt begrenzt:  
 136,33 NN

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
 1 m Herausragen von Bauteilen, die in § 6 Abs. 7 BauO NW genannt sind oder Terrassen oder Wintergärten bleibt außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Diese Gebäudeteile können pro Gebäudeseite maximal 50% der Fassadenfläche einnehmen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind im landschaftspflegerischem Begleitplan zu sehen.**  
 (i.S.d. § 9 Abs. 20 BauGB und § 9 Abs. 25 BauGB)

Die Tiefgarage ist mit Rasen, Sträuchern sowie mit Bäumen 2 + 3. Ordnung zu begrünen. Der Anteil fremdländischer, buntblaubiger Arten und Koniferen ist auf max. 1/4 begrenzt.

**Gestalterische Festsetzungen**  
 (i.S.d. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO NW)  
 Die Festsetzungen sind auf alle baulichen Anlagen einschli. Einfriedungen sowie auf Vorgärten anzuwenden.

**Fassadengestaltung**  
 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind unzulässig.

**Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen**  
 Bei den Hauptgebäuden (d.h. dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile) sind nur Satteldächer bzw. Mansardendächer zulässig. Deren Dachneigungen betragen zwischen 40° und 45°. Firstrichtungen sind wie im Plan festgelegt auszuführen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite zulässig.

**Sockelhöhe**  
 Die Sockelhöhe darf max. 0,4 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden 1. VollgeschöÙ und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie).

**Zuwegungen zu Gebäuden auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Pflaster, Rasengittersteine o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.**  
 Die Tiefgaragenzufahrt darf nur in einer Breite von insgesamt maximal 3,80 m ausgeführt werden. Das gleiche gilt für notwendige Hauszugänge in einer Breite von maximal 1,50 m. Eine weitere Flächenversiegelung (Terrasse + Wege) ist pro Hauseinheit auf max. 20m² der Fläche zulässig.

**Anpflanzung von 24 Bäumen.**  
 Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, erhalten und pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Stammumfang soll 18-20 cm betragen.

Als Sorten kommen in Frage:  
 - Sorbus aucuparia Eberesche  
 - Sorbus domestica Speierling  
 - Bäumen 2 + 3. Ordnung zu begrünen.  
 - Carpinus betulus Hainbuche  
 - Acer compreste Feldahorn

**Allgemeine Anforderungen an Gestaltung und Unterhaltung von Vorgartenflächen und Einfriedungen**  
 Die Vorgartenflächen werden im Plan zeichnerisch definiert. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtsicher zu integrieren.

Für Grundstückeinfriedungen kommen in Frage:  
 - Hecken  
 Hierbei sind heimische Gehölze zu verwenden wie:  
 - Taxus baccata Eibe  
 - Ligustrum vulgare Liguster  
 - Carpinus betulus Hainbuche  
 - Fagus sylvatica Buche

Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Hecken müssen zu Straßen und Wegen mit mindestens 0,20 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden.

**Hinweise**  
 Zu diesem Plan gehört ein landschaftspflegerischer Begleitplan.  
 Bäume sind nur zur Information vermerkt. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.  
 Wegen eventueller Altlasten im Boden wird bei den Bautätigkeiten ein Gutachter hinzugezogen.

STADT FRECHEN  
 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Frechen VEP Nr. 5 F

Gemarkung Frechen  
 Flur 29  
 Flurstück 1534  
 Maßstab 1 : 250

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigelegt.  
 IM AUFTRAG  
 KEMPERLING  
 Frechen, den 09.08.1997

**Planzeichenerklärung**

<b>WR</b>	Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet	<b>TG</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>II</b>	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß	<b>H</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (begrünt) Grenze des räumlichen Geltungsberichts
<b>FH = 136,33 m NN</b>	Bauweise nur Hausgruppen zulässig	<b>○</b>	Anpflanzung von Bäumen
<b>H</b>	Baugrenze	<b>○</b>	Anpflanzung von Sträuchern
<b>---</b>	Firstrichtung	<b>○</b>	Vorgartenflächen
<b>---</b>	Verkehrsflächen	<b>---</b>	Strassenbegrenzungslinie
<b>---</b>	erf. Verkehrsfläche		

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG i.d. Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 123) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 479)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.1.1991 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW, S. 218/SGV NW 232)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.9.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 481)

**Planunterlage**  
 Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Frechen, den 11.08.1997

Für die Planung:  
 Stadt Frechen  
 Planungs- und Bauordnungsamt  
 IM AUFTRAG  
 KEMPERLING  
 Büro Dipl.-Ing. H.-J. Klein  
 Architekt AKNW  
 Johann-Schmitz-Platz 15  
 50226 Frechen

**Einleitung des Verfahrens**  
 Das Satzungsverfahren zu diesem Plan ist gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 12.06.1996 eingeleitet worden.  
 Frechen, den 09.08.1997

**Öffentliche Auslegung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 23.04.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.  
 Frechen, den 09.08.1997

Dieser Plan hat gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.05.1997 bis 26.06.1997 öffentlich ausgelegt.  
 Die Auslegung wurde am 20.05.1997 im Amtsblatt der Stadt Frechen öffentlich bekanntgemacht.  
 Frechen, den 09.08.1997

**Satzungsbeschuß 09.08.1997**  
 Dieser Plan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Frechen beschlossen worden.  
 Frechen, den 09.08.1997

**Anzeigeverfahren**  
 Dieser Plan wurde gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 11 (3) des Baugesetzbuches am 19.8.97 11. Nov. 1997 angezeigt.  
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.8.97 11. Nov. 1997 AZ 35.2.12-34-64/97 Köln, den 22.6.97 11. Nov. 1997  
 Die Bezirksregierung

**Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches ist am 11.11.1997 erfolgt.  
 Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.  
 Frechen, den 18.11.1997

**VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN Nr.: 5 F**  
 Frechen  
 Grefrather Weg / Tschendorferweg

**Gemarkung: Frechen**  
**Flur 29 / Flurstück 1534**

**M 1:250**

**ARCHITEKT:**  
 Dipl.-Ing. HANS-JOSEF KLEIN  
 JOHANN-SCHMITZ-PLATZ 15  
 50226 FRECHEN

**BAUHERR:**  
 Fa. CBR Erdmann  
 Am Wasserurm 1  
 50226 Frechen

**DER ARCHITEKT:**  
 H.-J. Klein

**DER BAUHERR:**  
 CBR Erdmann

**BLATT 1**  
 FRECHEN DEN 25.06.1996

